

## Ing. Vladimír Šretr - daňový poradce

### Upozornění na změnu DPH v oblasti nájmu nemovitých věcí od 1.1.2021

Generální finanční ředitelství zveřejnilo podrobnou informaci k uplatňování DPH při pronájmu nemovitých věcí od roku 2021. Tato změna vychází ze změny zákona o DPH, vyhlášené zákonem č. 80/2019 Sb., jehož účinnost nastala 27.3.2019.

**Změna ustanovení § 56a odst. 3 zákona o DPH**, která byla uvedeným zákonem z r. 2019 vyhlášena, však má odloženou účinnost **až od 1.1.2021**.

Vzhledem k časovému odstupu od vydání uvedeného zákona a účinnosti změny od 1.1.2021 upozornujeme touto informací na uvedenou změnu.

Podle platného znění § 56a odst. 3 ZDPH účinném do 31. 12. 2020, se plátce mohl rozhodnout, že u nájmu jakékoliv nemovité věci jinému plátcovi pro uskutečňování jeho ekonomické činnosti uplatní daň na výstupu, a to bez nějakých dalších zákonem stanovených omezení.

S účinností od 1.1.2021 byla provedena změna ustanovení § 56a odst. 3 zákona o DPH v tom smyslu, že plátce se sice i nadále může rozhodnout, že u nájmu nemovité věci jinému plátcovi pro uskutečňování jeho ekonomické činnosti uplatní daň na výstupu, nicméně nově **jsou stanoveny výjimky z této možnosti uplatnění daně na výstupu**.

**Upozorňujeme, že podle přechodných ustanovení změn zákona o DPH toto nové omezení možnosti zdaňovat nájem nemovité věci dopadá i na smluvní vztahy uzavřené před 1. 1. 2021.**

**Od 1. 1. 2021 tak není možné podrobit zdanění nájem:**

- stavby rodinného domu podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí,
- obytného prostoru,
- jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,
- stavby, v níž je alespoň 60 % podlahové plochy této stavby nebo části stavby, je-li pronajímána tato část, tvořeno obytným prostorem,
- pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu, obytný prostor nebo stavba s níž je tento pozemek pronajímán,
- práva stavby, jehož součástí je stavba rodinného domu nebo stavba.

Pronájem těchto uvedených nemovitých věcí musí být s účinností od 1.1.2021 posuzován z hlediska DPH jako **plnění osvobozené od DPH bez nároku na odpočet DPH**.

Pokud by byly na výše uvedených nemovitých věcech prováděny stavební a montážní práce a tyto nemovité věci byly od 1.1.2021 předmětem pronájmu, který bude od DPH vždy považován za plnění osvobozené od DPH, **nebude možné uplatňovat nárok na odpočet DPH z provedených stavebních prací**.

V informaci GFŘ jsou pak také pro doplnění uvedeny popisy a definice pojmů rodinným dům, obytný prostor, jednotka a stavba, v níž je alespoň 60 % podlahové plochy této stavby tvořeno obytným prostorem.

Závěrem upozorňujeme, že plátcí DPH, kterým novelizované ustanovení § 56a odst. 3 ZDPH neumožní od 1. 1. 2021 u nájmu nemovitých věcí uplatňovat DPH, **budou povinni při naplnění podmínek § 78 a násl. ZDPH provést úpravu odpočtu daně.** Dle ustanovení § 78 odst. 3 ZDPH činí lhůta pro úpravu odpočtu v případě staveb, jednotek a jejich technického zhodnocení **10 let od roku pořízení** staveb, jednotek a jejich technického zhodnocení.

Kompletní znění informace GFŘ k uvedené problematice naleznete na webových stránkách GFŘ:

<https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-pridane-hodnoty/informace-stanoviska-a-sdeleni/info-DPH-u-najmu-NV-2021>

Ing. Vladimír Šretr – daňový poradce

V Ústí nad Labem dne 22.12.2020